

房产税的脚步越来越近

关于重庆市国土房管局首次明确房产税的点评

金融/房地产

同步大势

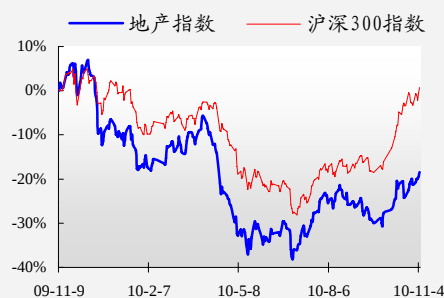
维持评级

发布时间：2010年11月9日

投资要点：

- 2010年11月9日，媒体报道：重庆市国土房管局首次明确房产税，并表示正在完善房产税征收方案，做好了依市场走势及时出台实施的相关准备。重庆市国土房管局称，近期及时推进了六项工作：一是协调金融部门严格执行中国人民银行和银监会有关规定，全面停止第三套住房贷款；二是调整交易契税，仅对首次购买144平方米以下普通商品住房进行优惠；三是严格查处倒地囤地、闲置土地、捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价、虚假宣传等违法违规行为；四是完善房产税征收方案，做好了依市场走势及时出台实施的相关准备；五是加快公租房建设进度，将2010年开工面积由1000万平方米提高到1200万平方米；六是完善房屋登记信息系统，住房查询范围由各区分散严格为主城区集中。
- 房产税的进度在加快，试点征收的技术条件逐步完备。
- 政府的态度，将会决定房产税推出的快慢。
- 综合来看，我们认为，随着市场和政策博弈的愈来愈深入，房产税的脚步已经离我们越来越近了。而房产税对市场到底有多大的影响，我们认为，房产税一旦出台，短期内肯定会对市场产生实质性的影响，尤其是对潜在投资者和已经投资多套住房的投资者产生较大的影响，进而抑制投资性需求，但影响有多大，还得看具体出台的税率和征税条件确定。
- 我们维持对房地产行业同步大势的投资评级。

走势图



重要公司

评级

万科A	推荐
保利地产	谨慎推荐
金地集团	谨慎推荐
信达地产	谨慎推荐
St 东源	谨慎推荐

分析师：高建

执业证书编号：S0550108051099

TEL: (8621)6336 7000 – 259

FAX: (8621)6337 3209

Email: gaoj@nesc.cn

地址：上海市延安东路45号20楼

邮编：200002

一、2010年11月9日，媒体报道：重庆市国土房管局首次明确房产税，并表示正在完善房产税征收方案，做好了依市场走势及时出台实施的相关准备。重庆市国土房管局称，近期及时推进了六项工作：一是协调金融部门严格执行中国人民银行和银监会有关规定，全面停止第三套住房贷款；二是调整交易契税，仅对首次购买144平方米以下普通商品住房进行优惠；三是严格查处倒地囤地、闲置土地、捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价、虚假宣传等违法违规行为；四是完善房产税征收方案，做好了依市场走势及时出台实施的相关准备；五是加快公租房建设进度，将2010年开工面积由1000万平方米提高到1200万平方米；六是完善房屋登记信息系统，住房查询范围由各区分散严格为主城区集中。

二、点评：

2.1. 房产税的进度在加快，试点征收的技术条件逐步完备

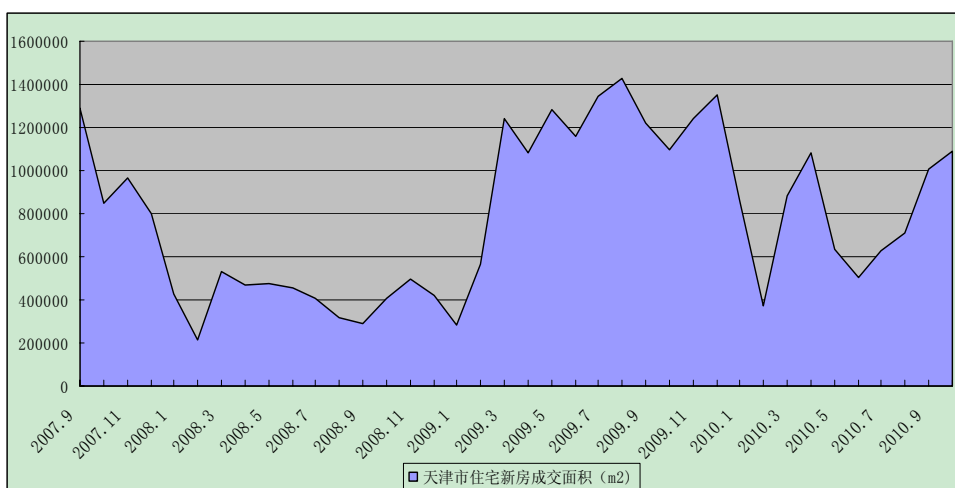
我们认为，房产税正式开征需要具备二个重要的条件，一是政府确实想征，二是试点征收的技术条件已经具备。第一点是主观条件，第二点是客观条件，抛开第一点不说，房产税征收的技术条件限制主要有以下几点：第一，就是房地产信息系统的完善，必需能够在试点地区范围内确定购房者及家庭的存量房套数；第二，就是如何评估市场价格。而从目前的情况来看，限制房产税征收的技术条件已经不成障碍了。首先，2010年9月底以来，已有14个城市出台了居民住房限购政策，从这些已出台的政策细则来看，有的城市是对居民家庭存量住房数量提出限制，有的城市对居民家庭新购住房数量提出限制，这表明有不少城市的房地产信息系统已经完全可以满足房产税征收的技术要求了。另外，从如何进行市场价格评估的角度来看，我们非常关注前段时间市场上盛传的深圳市正在准备对二手房交易过程中按市场价格征收个人所得税的政策出台情况，如果真的能够执行的话，那对房产税评估的限制实际上也不成为问题。目前，业内流传的按住房区域进行评估，并按较低的价格确认房产税的税基，应该是较为可行的。综合起来，我们认为，在部分城市进行房产税的试点，在技术上已经具有可能央行三年来首次加息，负利率时代仍未结束。

2.2. 政府的态度，将会决定房产税推出的快慢

我们认为，政府态度决定房产税推出的时间表。其一，从政府表明政策立场来看，政府对房地产市场的调控态度是坚决的，这点可以从2010年出台的调控政策上已可清晰的显示出来，政策的严厉性和涉及面之广，超出历年任何一次宏观调控；其二，是否出台房产税，还要看调控的效果如何，如果，已经出台的政策对市场产生了有利的影响，市场达到了政府的预期目标，房产税可能会延缓出台。但从近期的市场形势来看，无论是从10月份的重点城市的销售数据上，以及我们根据易居中国等房地产代理商的反馈结果来看，政策对市场的影响时间越来越短了。因此，我们不得不担心，本轮房地产调控的结果会以什么形式收场加息会增加购房者利息支出，降低购房者的购买能力。

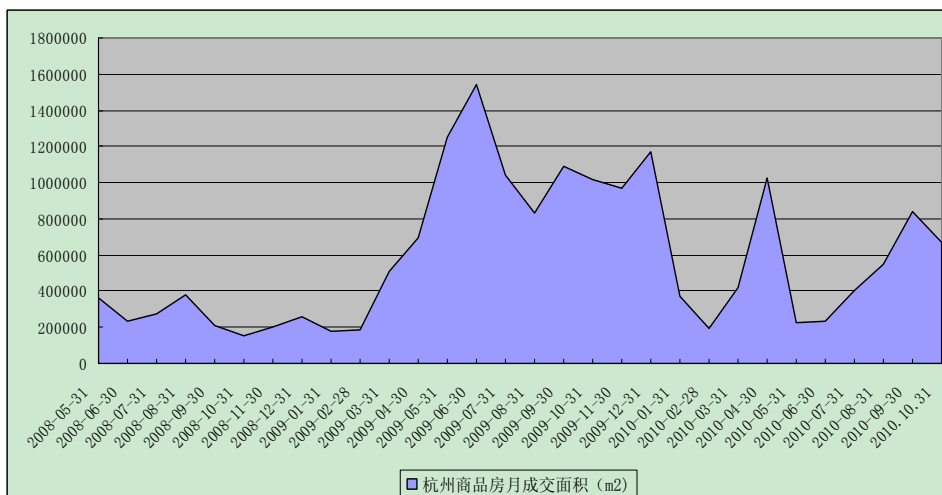
综合来看，我们认为，随着市场和政策博弈的愈来愈深入，房产税的脚步已经离我们越来越近了。而房产税对市场到底有多大的影响，我们认为，房产税一旦出台，短期内肯定会对市场产生实质性的影响，尤其是对潜在投资者和已经投资多套住房的投资者产生较大的影响，进而抑制投资性需求，但影响有多大，还得看具体出台的税率和征税条件确定。我们维持房地产行业同步大市的投资评级。

附图 1: 天津市住宅新房月成交面积



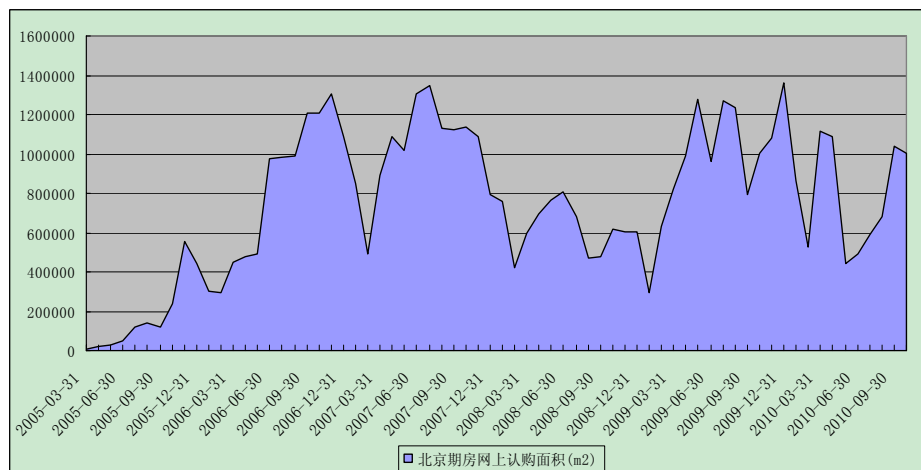
数据来源: WIND

附图 2: 杭州市商品房月成交面积



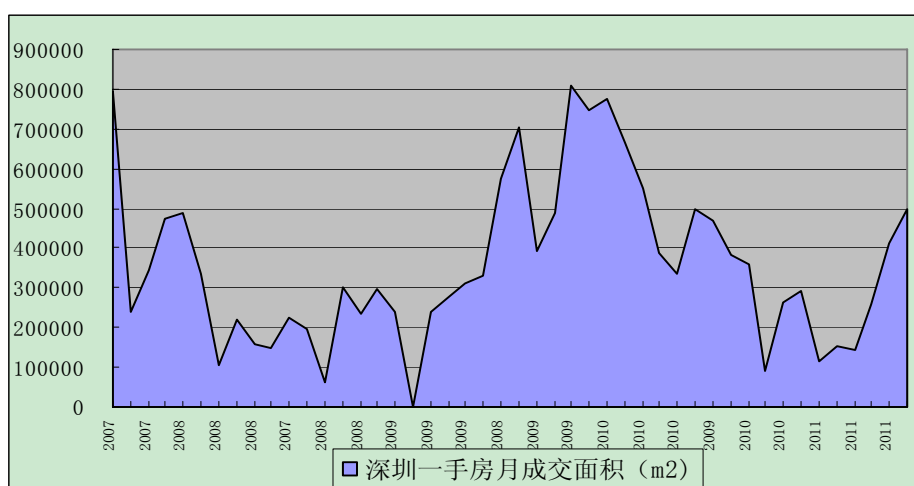
数据来源: WIND

附图 3: 北京期房月底网上认购面积



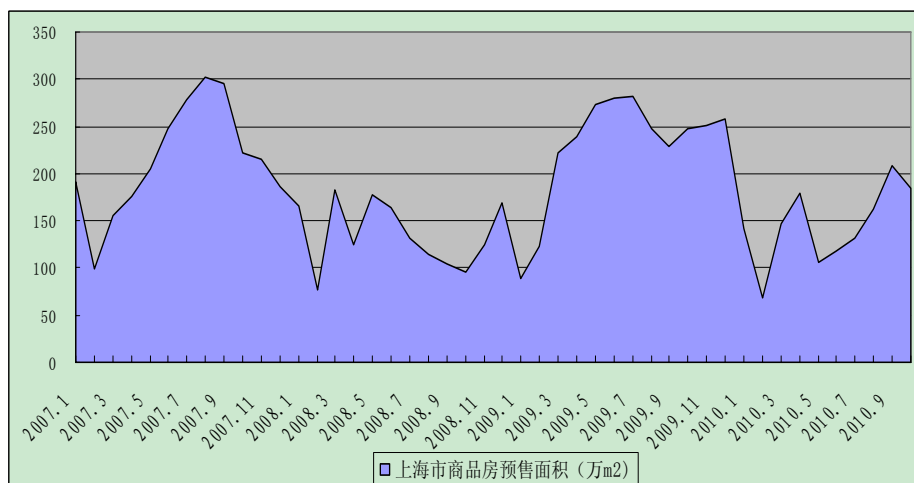
数据来源: WIND

附图 4: 深圳一手房月成交面积



数据来源: WIND

附图 5: 上海市商品房预售面积



数据来源: WIND

投资评级说明

行业投资评级分为:优于大势、同步大势、落后大势。

优于大势: 在未来 6—12 个月内, 行业指数的收益超越市场平均收益;

同步大势: 在未来 6—12 个月内, 行业指数的收益与市场平均收益基本持平;

落后大势: 在未来 6—12 个月内, 行业指数的收益落后于市场平均收益。

公司投资评级分为:推荐、谨慎推荐、中性、回避。

推 荐: 在未来 6—12 个月内, 股票的持有收益超过市场平均收益 15%以上;

谨慎推荐: 在未来 6—12 个月内, 股票的持有收益超过市场平均收益 5—15%;

中 性: 在未来 6—12 个月内, 股票的持有收益在市场平均收益 $\pm 5\%$ 之间;

回 避: 在未来 6—12 个月内, 股票的持有收益低于市场平均收益 5%以上。

郑重声明

本报告中的信息均来源于公开数据, 东北证券股份有限公司(以下简称我公司)对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅供参考, 并不构成对所述证券买卖的出价或征价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易, 还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归我公司所有。